

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЕТНОСТИ,
СОСТАВЛЕННОЙ ПО СПЕЦИАЛЬНЫМ ПРАВИЛАМ,
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
«ЮГРА ФИНАНС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ»
по итогам деятельности за 2012 год**

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ	
Наименование аудитора	ЗАО «2К Аудит – Деловые консультации/Морисон Интернешнл»
Место нахождения	127055, Россия, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 2
Телефон	(495) 777-08-95, (495) 777-08-94, (495) 626-30-40, (495) 721-14-57
Данные о государственной регистрации	Свидетельство Московской регистрационной палаты № 575281 от 04.03.1994 г.
	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г., от 16.07.2002 г. серия 77 № 007847314, выданное Управлением МНС России по г. Москве
ОГРН	1027700031028
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член СРО НП «Московская Аудиторская Палата», аккредитованной при Минфине России (Приказ Минфина России от 26.11.2009 г. № 578 «О внесении сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов»)
ОРНЗ (основной регистрационный номер записи) в реестре аудиторов и аудиторских организаций	10303000547
Данные страхового полиса, подтверждающего страхование профессиональной ответственности аудиторов	Страховщик: ОАО «Военно-страховая компания»; полис страхования профессиональной ответственности аудиторов с 05.05.2012 г. по 04.05.2013 г. № 1286E370R0420
Членство в профессиональном аудиторском объединении	Член ассоциации независимых консалтинговых и аудиторских компаний Morison International
СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ	
Наименование аудируемого лица	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость» (далее – Фонд)
Наименование управляющей компании	Открытое Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» (далее – Управляющая компания Фонда)
Место нахождения Управляющей компании Фонда в соответствии с Правилами доверительного управления Фонда	119049, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам номер в реестре 1478-94157920, дата регистрации 21.07.2009 г. (далее – Правила доверительного управления Фондом)
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТНОЙ ДАТЕ И ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ	
Отчетная дата	29.12.2012 г.
Отчетный период	2012 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Владельцам инвестиционных паев
Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «ЮграФинанс-
недвижимость»**

**Исполнительному органу
ОАО УК «ЕВРОФИНАНСЫ»**

Мы провели аудит прилагаемой отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость» под управлением Открытого Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» (далее – Фонд), составленной по специальным правилам (далее – Отчетность Фонда), состоящей из:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА
1.	Баланс имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд за период с 31.12.2011 г. по 29.12.2012 г.
2.	Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд за период с 31.12.2011 г. по 29.12.2012 г.
3.	Справка о стоимости активов паевого инвестиционного фонда на 29.12.2012 г.
4.	Справка о стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 29.12.2012 г.
5.	Отчет об изменении стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 29.12.2012 г.
6.	Справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов на 29.12.2012 г.
7.	Отчет о вознаграждении Управляющей компании и расходах, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом и доверительным управлением паевым инвестиционным фондом за 2012 г.
8.	Отчет о владельцах инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда по состоянию на 29.12.2012 г.
9.	Пояснительная записка к справке о стоимости чистых активов на 29.12.2012 г.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЗА ОТЧЕТНОСТЬ ФОНДА

Данная отчетность подготовлена руководством Управляющей компании Фонда в соответствии с нормами, установленными:

- Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»;
- Положением об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда, утвержденным постановлением ФКЦБ России от 22.10.2003 г. № 03-41/пс;
- Положением о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденным Приказом ФСФР России от 20.05.2008 г. № 08-19/пз-н;
- Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну

акцию, утвержденным Приказом ФСФР России от 15.06.2005 г. № 05-21/пз-н.

Ответственность за составление и достоверность указанной отчетности в соответствии с российскими правилами составления отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет руководство Управляющей компании Фонда.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности прилагаемой Отчетности Фонда на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности и требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что Отчетность Фонда не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в Отчетности Фонда и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой Учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством Управляющей компании Фонда, а также оценку представления Отчетности Фонда в целом.

Дополнительно в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» проведенный нами аудит включал проверку на достоверность и соответствие совершенных операций требованиям законодательства Российской Федерации, актов Федеральной службы по финансовым рынкам в Российской Федерации и Правил доверительного управления Фонда следующих аспектов:

- ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- состав и структура активов Фонда;
- расчет стоимости чистых активов Фонда;
- оценка расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
- соблюдение требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- сделки, совершенные с активами Фонда.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности отчетности Фонда, позволяют сделать вывод о выполнении Управляющей компанией Фонда требований законодательства Российской Федерации в отношении паевых инвестиционных фондов и

Правил доверительного управления Фонда по перечисленным выше в данном разделе аспектам.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях активы и обязательства Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость» под управлением Открытого Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» по состоянию на 29.12.2012 г. и результаты его деятельности за отчетный период в соответствии со специальными правилами составления отчетности паевых инвестиционных фондов, предусмотренными Федеральной службой по финансовым рынкам в Российской Федерации.

По нашему мнению, Управляющей компанией Фонда выполнены в отчетном периоде во всех существенных отношениях требования законодательства Российской Федерации в отношении паевых инвестиционных фондов и Правил доверительного управления Фонда по перечисленным в разделе выше аспектам.

ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ЕЁ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Не изменяя нашего мнения о достоверности Отчетности Фонда, обращаем внимание на то, что прилагаемая к настоящему Аудиторскому заключению Отчетность Фонда составлена с целью отражения соблюдения Фондом требований, содержащихся в нормативных документах Федеральной службы по финансовым рынкам в Российской Федерации, а следовательно, Отчетность Фонда может быть не применима для иных целей, и круг её пользователей может быть ограничен.

г. Москва, 28 февраля 2013 г.

**Генеральный директор,
кандидат экономических наук**

**Руководитель проверки,
старший аудитор**

Т. А. Касьянова

(Квалификационный аттестат аудитора № 01-000125. Выдан на основании решения саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Палата России» от 07.11.2011 г. на неограниченный срок. ОРНЗ 29501051681)

О. А. Купряшина

(Квалификационный аттестат аудитора № 03-000124. Выдан на основании решения саморегулируемой организации аудиторов НП «Московская Аудиторская Палата» от 01.02.2012 г. на неограниченный срок. ОРНЗ 20603021163)

ПРИЛОЖЕНИЯ